

**UCHWAŁA NR ...../...../2020  
RADY GMINY SŁAWNO  
z dnia ..... 2020 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Stary Kraków.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), Rada Gminy Sławno uchwala, co następuje:

**Dział I  
Przepisy wstępne**

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Sławno Nr LII/360/2017 z dnia 15 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Stary Kraków, a także po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sławno, przyjętego uchwałą Nr XLIX/436/2014 Rady Gminy Sławno z dnia 29 września 2014 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Stary Kraków, zwany dalej "planem".

2. Granice planu obejmują obszar o powierzchni 33,25 ha, położony w części obrębu ewidencyjnego Stary Kraków, który został przedstawiony na rysunku planu.

3. Przedmiotem planu jest głównie: ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z ich obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną, a także ochrona i zachowanie walorów kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych miejscowości Stary Kraków.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1: 1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Stary Kraków”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sławno dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązujące linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);
- 4) przeznaczenie terenów wraz z ich oznaczeniem numerycznym;
- 5) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 6) budynki o walorach zabytkowych chronione ustaleniami planu;
- 7) granice strefy A ścisłej ochrony układu ruralistycznego;
- 8) granice strefy B pośredniej ochrony układu ruralistycznego;
- 9) granice strefy W.III. ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 10) stanowiska gatunków roślin objętych ochroną gatunkową (czosnek niedźwiedzi);
- 11) pas ochronny po 7,5 m licząc od osi linii elektroenergetycznej 15 kV,
- 12) istniejąca trafostacja nasłupowa 15/0,4 kV,

- 13) platforma dla gniazdowania bocianów;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne, które nie stanowią ustaleń planu::
  - 1) granice obszaru Natura 2000 (poza granicami planu);
  - 2) linie proponowanych podziałów działek;
  - 3) wymiarowanie linii zabudowy.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od  $0,5^\circ$  do  $15^\circ$ ;
- 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia powyżej  $15^\circ$ , przy czym przedział kąta nachylenia dachu dla poszczególnych terenów elementarnych ustalono w przepisach szczegółowych;
- 3) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293);
- 4) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 5) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 6) **funkcji agroturystycznej** - należy przez to rozumieć szerzej definiowaną turystykę wiejską, czyli formę rekreacji odbywającej się na terenach o charakterze rolniczym. Opartą na bazie noclegowej i gastronomicznej powiązaną z aktywnością rekreacyjną prowadzoną w ramach gospodarstwa rolnego i jego otoczenia.
- 7) **jednostce DJP** - należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu stromego;
- 9) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 10) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linie te mogą stanowić również linie nowych podziałów geodezyjnych;
- 11) **miejscach piknikowych** – należy przez to rozumieć miejsca spotkań i integracji społecznej mieszkańców wyposażone w miejsce do grillowania, organizacji ognisk, sceny plenerowej oraz zadaszonych miejsc konsumpcji;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy;
  - a) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, urządzenia dla osób niepełnosprawnych, zadaszenia, nieobudowane ganki, schody zewnętrzne na odległość do 2,5 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,
  - b) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
- 13) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, bezpośrednio, przy której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
  - a) balkony, wykusze, urządzenia dla osób niepełnosprawnych, zadaszenia, nieobudowane ganki, schody zewnętrzne na odległość do 2,5 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,
  - b) okapy, gzymsy, do 0,70 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
- 14) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową zlokalizowaną pod konstrukcją dachu stromego;
- 15) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynki w stanie wykończonym. Powierzchnię zabudowy wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu z wyłączeniem obiektów

budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię rodzimego terenu, a także schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, markiz, daszków, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz szklarni, altan;

- 16) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość realizacji jednej spośród wymienionych na danym terenie elementarnych funkcji, kilku z nich lub wszystkich w dowolnych proporcjach;
- 17) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 18) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące (powyżej 50%), główne przeznaczenie terenu;
- 19) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę;
- 20) **siedlisku / zabudowie zagrodowej** - – należy przez to rozumieć funkcjonalnie zorganizowaną w ramach jednego podwórka zabudowę o charakterze gospodarczym (produkcji rolniczej) oraz mieszkaniowym służącym prowadzeniu gospodarstwa rolnego;
- 21) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 22) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych, w stosunku do funkcji mieszkaniowej z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie, wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odoru, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, oraz generujących zachowania i postępowania przyjętych społecznie za nieetyczne;
- 23) **zabudowa mieszkaniowa** - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo zespół takich budynków, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych.

## Dział II Przepisy ogólne Rozdział 1 Przeznaczenie terenów

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem, ustala się podział na trzy jednostki strukturalne, tj. jednostka strukturalna:

- 1) **A** - oznacza tereny elementarne położone w strefie A ochrony konserwatorskiej;
- 2) **B** - oznacza tereny elementarne położone w strefie B ochrony konserwatorskiej;
- 3) **C** - oznacza tereny elementarne położone poza strefami ochrony konserwatorskiej.

2. Na obszarze objętym planem, ustala się następujące podstawowe rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MR**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **M/MN**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 7) teren zabudowy produkcji rolniczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **RU**;
- 8) teren zabudowy usług kultury, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**;
- 9) teren zabudowy usług oświaty, nauki i usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO/US**;

- 10) tereny zabudowy usług administracji, oznaczone na rysunku planu symbolem **UA**;
  - 11) teren zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
  - 12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
  - 13) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
  - 14) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:
    - a) **KDZ** – droga klasy zbiorczej,
    - b) **KDL** – droga klasy lokalnej,
    - c) **KDD** – droga klasy dojazdowej;
  - 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
  - 16) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.
3. Ilekroć na rysunku planu symbol przeznaczenia terenu zapisany jest w formie np.: "**A.MN/U.1**" – należy przez to rozumieć, że:
- 1) symbol **A, B** lub **C** oznacza przynależność do jednej z trzech jednostek strukturalnych, zgodnie z ust. 1;
  - 2) symbol np. **MN/U** oznacza przeznaczenie terenu, zgodnie z ust. 2,
  - 3) cyfra liczbowa 1 i każda kolejna oznacza wyszczególnienie danego terenu elementarnego o tej samej funkcji.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 5.** 1. Na wszystkich terenach ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
  - 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia, w nawiązaniu do regulacji wprowadzonych przepisami szczegółowymi w dziale III, rozdziale 11;
  - 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w kolorach i odcieniach nie powodujących dysharmonii w otoczeniu na zasadach zgodnych z ustaleniami szczegółowymi;
  - 4) zakaz stosowania na dachach stromych pokryć dachowych takich, jak: papa i blacha płaska, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
2. Przestrzeń publiczną należy realizować, jako urządzoną i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię typu bruk betonowy, bruk kamienny, asfalt, tartan, uzupełniony o zieleni urządzoną chyba, że ustalenia konserwatorskie stanowią inaczej.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 6.** 1. Ustala się zachowanie istniejącej zieleni przyulicznej oraz jej uzupełnienie. W przypadku niezbędnych wycięć należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zachowanie wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności, o ile nie koliduje to ze wskazanymi w planie inwestycjami w ramach wyznaczonych linii zabudowy, lub zostanie stwierdzony zły stan zdrowotny drzewa.

3. Obszar objęty planem sąsiaduje od strony północnej z obszarem Natura 2000 dyrektywa siedliskowa PLH 220038 „Dolina Wieprzy i Studnicy”, w związku z powyższym w granicach planu zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie, oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono pobliski obszar Natura 2000, wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

4. Obszar objęty planem sąsiaduje od strony północno-wschodniej i wschodniej z urządzeniami melioracji wodnych w postaci rowu oznaczonego symbolem "RW-2" (poza granicami planu). W związku z powyższym na obszarach bezpośrednio do niego przylegających zabrania się podejmowania działań mających wpływ na jego drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody, a także wszelkich działań polegających na zaniechaniu jego konserwacji lub działań mogących narazić na zniszczenie lub uszkodzenie urządzeń wodnych.
5. Na obszarze objętym planem znajdują się stanowiska gatunków roślin i ptaków objętych ochroną gatunkową (czosnek niedźwiedzi, bocian biały), zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się zakaz podejmowania działań mających negatywny wpływ na ich występowanie.
6. Ustala się obowiązek utrzymania lub odtworzenia na słupie o wysokości min. 6,0 m platformy dostosowanej do możliwości gniazdowania bocianów (zgodnie z rysunkiem planu).
7. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:
  - 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniemi niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.
8. Ustala się zagospodarowanie placu budowy, w tym również w zakresie usunięcia humusu jedynie na niezbędnej powierzchni terenu.
9. Ustala się konieczność uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej w powiązaniu z systemem gminnym, w szczególności w wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową.
10. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.
11. Zabrania się realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby.
12. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.
13. W przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.
14. Ustala się zakaz odprowadzenia ścieków do gruntu.
15. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych do istniejących przydrożnych rowów otwartych.

#### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

**§7.** 1. Na terenie objętym planem znajduje się obiekt zabytkowy wraz z otoczeniem, objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych: kościół paraf. p.w. MB Częstochowskiej z XIII-XV w., wraz z otoczeniem, wpisany do rejestru zabytków pod nr 399 z dnia 26.04.1964r. (zm rej. A-716), podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej w zakresie ochrony formy, bryły, wystroju i kompozycji elewacji historycznego układu wnętrza oraz materiałów. Wszelkie prace budowlane i inwestycje dotyczące obiektu zabytkowego wraz z jego otoczeniem należy prowadzić we współdziałaniu z właściwym Urzędem Ochrony Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Na terenie objętym planem znajdują się następujące obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) Stary Kraków – teren pierwotnego ulicowo – placowego układu ruralistycznego z zabudową wiejską, kościołem, działką (cementarzem przykościelnym) - strefa "A" ochrony konserwatorskiej (zgodnie z rysunkiem planu);
  - 2) teren niezainwestowany wokół strefy „A” - strefa "B" ochrony konserwatorskiej (zgodnie z rysunkiem planu);
  - 3) ochrona ekspozycji całego układu ruralistycznego wsi od zachodu i południa chroniona poprzez strefę ochrony ekspozycji „E” - (obejmuje cały obszar planu).
3. Dla obiektów budowlanych położonych w granicach ww. stref "A" i "B" ustala się:
- 1) ochronę układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których zachowało się w dużym stopniu historycznie ukształtowanie, rozplanowanie i zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych poprzez:
    - a) ochronę rozplanowania dróg (z uwzględnieniem możliwości ochrony zachowanych nawierzchni brukowanych),
    - b) ochronę historycznie ukształtowanych szerokości frontów działek,
    - c) ochronę istniejącego rozplanowania zabudowy działek zagrodowych, z zachowaniem zasady lokalizacji budynków gospodarczych we frontowej części działek, w sposób eksponujący widok na budynek mieszkalny, usytuowany w głębi, zamykający przestrzeń czworobocznego podwórza,
    - d) ochronę formy architektonicznej zabudowy (istniejącej i uzupełniającej): gabaryty i proporcje wysokościowe, formy dachów, zasadnicze proporcje i kompozycja elewacji, tradycyjnie stosowany materiał, ze szczególnym uwzględnieniem architektury szachulcowej lub naśladowanej szachulec,
    - e) ochronę zieleni komponowanej (obsadzenie dróg, starodrzew w obrębie działek): jej układ i skład gatunkowy;
    - f) ochronę małej architektury;
  - 2) obowiązek utrzymania zasadniczych elementów układu przestrzennego określonych w pkt 1;
  - 3) nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej, oraz architektonicznych form zabudowy występujących w obrębie miejscowości, zgodnie z pkt 1;
  - 4) przy budowie nowych obiektów lub remontach zabudowy dawnej, ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, przede wszystkim w pokryciach dachów i elewacjach, takich jak: cegła, dachówka zakładkowa oraz zastosowania elementów architektury szachulcowej na co najmniej 30% elewacji budynku, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
  - 5) ograniczenie zabudowy do wysokości zapewniającej ochronę układu ruralistycznego wsi od zachodu i południa, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
4. Dla wszystkich obiektów budowlanych położonych w granicach strefy ochrony ekspozycji "E" ustala się zachowanie wglądu oraz ochronę układu ruralistycznego wsi od zachodu i południa.
5. Dla budynków o walorach zabytkowych chronionych ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), tj.:
- chałupa z 2. połowy XIX w. – Stary Kraków 1,
  - chałupa z 2. połowy XIX w. – Stary Kraków 7,
  - chałupa z 2. połowy XIX w. – Stary Kraków 10,
  - chałupa z 1. połowy XIX w. – Stary Kraków 21,
  - budynek inwentarski z końca XIX w. – Stary Kraków 21,
  - chałupa z 1. ćwierci XIX w. – Stary Kraków 22,
  - chałupa z 1. połowy XIX w. – Stary Kraków 23/24,
  - chałupa z 1. połowy XIX w. – Stary Kraków 25,
  - stodoła z końca XIX w. – Stary Kraków 25,
  - chałupa z częścią młyńską z 1. ćwierci XIX w. – Stary Kraków 26,
  - stodoła z 3. ćwierci XIX w. – Stary Kraków 26,
  - budynek inwentarski z końca XIX w. – Stary Kraków 26,
  - budynek inwentarsko-bramny z końca XIX w. – Stary Kraków 26,
  - budynek mieszkalny z 4. ćwierci XIX w. – Stary Kraków 27,
  - budynek inwentarski z około 1850 r. – Stary Kraków 27,

- budynek inwentarsko-stodolny z około 1850 r. – Stary Kraków 27,
- chałupa z 1. połowy XIX w. – Stary Kraków 29,
- budynek mieszkalny – obecnie plebania z około 1850 r. – Stary Kraków 30,
- budynek inwentarsko-gospodarczy (stodoła, wozownia, część inwentarska) z 4. ćwierci XIX w. – Stary Kraków 30,
- chałupa z 2. połowy XIX w. – Stary Kraków 31,
- chałupa z 1. połowy XIX w. – Stary Kraków 32,
- budynek inwentarski z końca XIX w. – Stary Kraków 32,
- chałupa z 1. połowy XIX w. – Stary Kraków 34,
- chałupa z 1. ćwierci XIX w. – Stary Kraków 35,
- gospoda – obecnie budynek mieszkalny z około 1850 r. – Stary Kraków 36,
- sala wiejska z 4. ćwierci XIX w. Stary Kraków 36A
- chałupa z około 1850 r. – Stary Kraków 37,
- stodoła z 1. ćwierci XX w. – Stary Kraków 39,
- budynek mieszkalny z 1. ćwierci XIX w. – Stary Kraków 41,

ustala się prowadzenie działań mających na celu zachowanie ich historycznego wyglądu ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak:

- a) forma i proporcja bryły,
- b) forma, nachylenie i rodzaj pokrycia dachowego,
- c) rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,
- d) rodzaj detalu architektonicznego;

w szczególności poprzez:

- nakaz zachowania istniejącej szachulcowej elewacji, dla budynków mieszkalnych i chałup, przy czym nakaz ten nie dotyczy następujących budynków:
  - chałupa (Stary Kraków 7),
  - budynek mieszkalny (Stary Kraków 27),
  - budynek plebani (Stary Kraków 30),
  - chałupa (Stary Kraków 31) - w zakresie elewacji frontowej i tylnej,
  - chałupa (Stary Kraków 34),
  - chałupa (Stary Kraków 35),
- nakaz zachowania istniejącej ceglanej elewacji z zachowaniem ceglanych nadproży w formie łuków odcinkowych, dla budynków inwentarskich, gospodarczych, stodół i sali wiejskiej, przy czym nakaz ten nie dotyczy budynku inwentarskiego (Stary Kraków 30), dla którego ustala się zachowanie szachulcowej elewacji,
- nakaz zachowania i/lub przywrócenia historycznych proporcji i podziałów otworów okiennych i drzwiowych z uwzględnieniem oryginalnych podziałów okien skrzynkowych, z dopuszczaniem wymiany okien z zachowaniem identycznego rozmieszczenia i szerokości szprosów jak w dotychczasowych oknach skrzynkowych.
- nakaz zachowania wysokości budynków i ilości kondygnacji,
- nakaz zachowania symetrii elewacji frontowych,
- nakaz zachowania układu i kąta nachylenia dachu z dopuszczeniem remontu/wymiany pokrycia dachowego na dachówkę ceramiczną w kolorze czerwieni lub strzechę (trzcinę),
- zakaz zmiany kąta nachylenia, formy i kształtu dachu,
- zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektu,
- zakaz realizacji nowych lukarni i okien dachowych,
- zakaz stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, tworzyw sztucznych i blach,
- dopuszczenie ocieplenia wyłącznie od wewnątrz budynków o istniejącej elewacji szachulcowej, ceglanej i drewnianej, oraz elewacji zawierającej detale architektoniczne,
- dopuszczenie ocieplenia od zewnątrz dla pozostałych budynków, pod warunkiem zachowania lub przeniesienia historycznych form obramowań okiennych, gzymsów i detali elewacji.
- dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe
- dopuszczenie adaptacji budynków gospodarczych na cele mieszkalne i usługowe, w tym agroturystyczne,
- dopuszczenie możliwości zamurowania części istniejących otworów okiennych w formie pozostawienia na jego miejscu tzw. świadków (blend),

- dopuszczenie realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych od strony zaplecza/ogrodu, w formie nawiązującej do historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - w przypadku konieczności wyburzenia ze względu na zły stan techniczny (potwierdzony opinią techniczną), obiektu chronionego ustaleniami planu, ustala się nakaz opracowania inwentaryzacji budowlanej z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego Urzędu Ochrony Zabytków.
6. Dla obszaru wchodzącego w zakres strefy W.III. ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (Stary Kraków, stan. 30, AZP 9-25/48), polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku prowadzenia prac ziemnych, ustala się:
- 1) obowiązek współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
  - 2) obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
7. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- § 8.** 1. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji, obowiązują ustalenia opisane w **§ 11** i w **§ 17**.
2. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji, ustala się nakaz zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo, w tym wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **Rozdział 6**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych kreślonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

- § 9.** 1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisane w **§ 6 ust. 3 i 4**.
2. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji nadajników elektromagnetycznych generujących pola elektromagnetyczne przekraczające natężenie 3 V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz mierzonej 2 m nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych 54°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m.
3. Wszelkie obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłaszania do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.
4. Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych, nie przewidują realizacji obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t.
5. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
6. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
7. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe podlegające ochronie na



podstawie odrębnych przepisów.

8. Na obszarze objętym planem nie określono zadań rządowych.

## Rozdział 7

### Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Plan nie nakłada obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów terenów.

2. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów, i/lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek w poszczególnych terenach elementarnych.

3. Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne.

4. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych.

5. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia innych podziałów działek budowlanych, niż podane na rysunku planu z zachowaniem parametrów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych.

3. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania korekt istniejących podziałów geodezyjnych w celu:

- 1) wydzielenia niezbędnego dojazdu, w tym również służebności przechodu i przejazdu do działek i/lub ich części położonych poza granicami planu;
- 2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów szczególnych;
- 3) polepszenia zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

## Rozdział 8

### Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolami o następującym rodzaju przeznaczenia terenu **KDZ**, **KDL**, **KDD**, **KDW**, dla których ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 12.

2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) podział na następujące klasy dróg:
  - a) droga klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ**,
  - b) droga klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**,
  - c) drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
  - d) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
  - a) 1 miejsce postojowe /10 miejsc w lokalu gastronomicznym,
  - b) 1 miejsce postojowe /5 zatrudnionych w usługach,
  - c) 1 miejsce postojowe /5 zatrudnionych w usługach oświaty,
  - d) 1 miejsce na 2 wynajmowane pokoje na cele turystyczne w obiektach o funkcji agroturystycznej, pensjonatowej, hotelowej,
  - e) 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w usługach handlu,
  - f) 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowie mieszkalnictwa,
  - g) 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
- 2) dopuszczenie ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż dróg lokalnych i dojazdowych;
- 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1 w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 5-20,
  - b) 2 miejsca, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 21-40,
  - c) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej, niż 70.

4. W zakresie dróg rowerowych ustala się dopuszczenie realizacji wydzielonych ścieżek rowerowych wzdłuż dróg oznaczonych symbolami **KDZ** i **KDL** oraz dopuszczenie ruchu rowerowego w pozostałych drogach.

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

- § 12.** 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody;
  - 2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej w układzie pierścieniowym poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych;
  - 3) prowadzenie przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg o średnicach nie mniejszych jak dn 80 mm dla sieci rozdzielczej;
  - 4) dopuszczenie prowadzenia sieci wodociągowej przez tereny inne niż tereny komunikacji;
  - 5) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącego wodociągu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach, oraz przełożenie odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - 6) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej poprzez hydranty
  - 7) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody dla celów gospodarczych.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do projektowanej oczyszczalni ścieków w Starym Krakowie zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **K** poprzez budowę systemu kanalizacji sanitarnej;
  - 2) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
  - 3) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji sanitarnej przez tereny inne niż tereny komunikacji;
  - 4) dopuszczenie realizacji przepompowni podziemnych w liniach rozgraniczających dróg;
  - 5) do czasu realizacji systemu sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej oraz projektowanej oczyszczalni ścieków w Starym Krakowie, dopuszcza się zastosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej;
  - 2) prowadzenie systemu kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg wraz z regulacją istniejących rowów przewidzianych do odbioru wód opadowych i roztopowych w celu umożliwienia przejęcia tych wód;
  - 3) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez tereny inne niż tereny komunikacji;
  - 4) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 160 mm;
  - 5) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
  - 6) rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy na terenie działki, pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy chłonności terenu;
  - 7) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
  - 8) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dachów budynków (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) bez konieczności ich oczyszczania;

- 9) na obszarach, gdzie nie występuje gminna sieć kanalizacji deszczowej do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie i neutralizację wód opadowych z terenów ulic oraz parkingów, placów i powierzchni utwardzonych, z terenów ciągów pieszo – jezdnych i pieszych oraz z terenów o funkcjach usługowych poprzez zastosowanie właściwych urządzeń podczyszczających w zależności od ładunku zanieczyszczeń do indywidualnych systemów chłonnych.
4. W zakresie budowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:
    - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
    - 2) zasilanie obszaru objętego planem poprzez budowę systemu sieci gazowej średniego ciśnienia w układzie pierścieniowym;
    - 3) prowadzenie sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg (poza jezdniami), ciągów pieszych i komunikacji rowerowej, o średnicach nie mniejszych jak dn 25 mm;
    - 4) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej przez tereny inne niż tereny komunikacji;
    - 5) konieczność zachowania strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi. W strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. W szczególności w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania;
    - 6) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych;
    - 7) tereny wchodzące w skład stref kontrolowanych gazociągów należy przeznaczyć jako tereny zieleni izolacyjnej.
  5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:
    - 1) ucieplnienie w oparciu o istniejące oraz realizację nowych indywidualnych źródeł ciepła;
    - 2) zastosowanie urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, w tym zastosowanie zbiorników na gaz płynny;
    - 3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne.
  6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
    - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem) poprzez linie SN 15 kV oraz poprzez istniejącą nasłupową stację transformatorową, zlokalizowaną zgodnie z rysunkiem planu;
    - 2) dopuszczenie utrzymania istniejącej nasłupowej stacji transformatorowej, do czasu przebudowy lub likwidacji sieci elektroenergetycznych, oraz zapewnienie dojazdu do niej dla odpowiednich służb eksploatacyjnych;
    - 3) w wyniku powstania projektowanej zabudowy ustala się konieczność usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
    - 4) do czasu przebudowy lub likwidacji odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15kV (zgodnie z rysunkiem planu) ustala się wzdłuż linii zachowanie pasa ochronnego wolnego od zabudowy, zgodnie z obowiązującym przepisami odrębnymi, tj. po 7,5 m na stronę, licząc od osi linii;
    - 5) dopuszczenie wydzielenia terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej;
    - 6) dopuszczenie, w uzasadnionych przypadkach, realizacji stacji transformatorowych jako wbudowanych w bryłę budynku w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej;
    - 7) nakaz zasilania terenów elementarnych i obiektów budowlanych odpowiednio na poziomie średnich i niskich napięć siecią kablową;
    - 8) nakaz lokalizowania sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdniami;
    - 9) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez tereny inne niż tereny

- komunikacji;
- 10) wzdłuż elektroenergetycznych linii o napięciu 0,4kV zachowanie strefy ochronnej wolnej od zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, tj.:
    - 3 m dla linii napowietrznych nN (po 1,5 m od osi w obu kierunkach oś symetrii wyznaczają słupy),
    - 2 m dla linii kablowych nN (po 1 m od osi w obu kierunkach);
  - 11) dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, na terenach poza strefą A i B ochrony konserwatorskiej;
  - 12) dopuszczenie realizacji urządzeń fotowoltaicznych na dachach budynków. W obszarze strefy A ochrony konserwatorskiej wyłącznie na połaciach od strony podwórza, natomiast w pozostałych strefach dowolnie.
7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:
- 1) możliwość rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej, na terenach przeznaczonych pod komunikację;
  - 2) dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej przez tereny przeznaczone na cele inne niż tereny komunikacji;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających dróg;
  - 4) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych, za wyjątkiem wolnostojących wież o konstrukcji stalowej.
8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) gospodarowanie odpadami zgodnie z systemem obowiązującym w gminie;
  - 2) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
  - 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
  - 5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.
9. W przypadku kolizji istniejących sieci z projektowaną zabudową należy dokonać przełożenia tych sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 13.** Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

## **Dział III**

### **Przepisy szczegółowe**

## **Rozdział 11**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości.**

#### **§ 14. Jednostka strukturalna A.**

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **A.MN.1** o powierzchni 0,2935 ha, **A.MN.3** o powierzchni 0,3726 ha, ustala się:
  - 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – wolnostojącą;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - f) lokalizacja budynków garażowych i/lub gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
  - g) dopuszcza się lokalizację garażu i/lub budynku gospodarczego wolnostojącego;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) wysokość budynku do 10,0 m,
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów dla budynków mieszkalnych:
- a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwuspadowych lub dwuspadowych z naczółkami, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych
  - b) kąt nachylenia od 40° do 50°,
  - c) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się pokrycie innymi materiałami typu: pokrycia bitumiczne, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, strzecha/trzcina itp. w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 5) warunki zabudowy w zakresie elewacji, ustala się zastosowanie elementów szachulcowych lub imitujących szachulec we wszystkich elewacjach;
- 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 6,0 m,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących do budynku mieszkalnego w zakresie kolorystyki elewacji oraz kąta pochylenia dachu z tolerancją +/- 5%;
- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- a) utrzymuje się istniejący podział działek,
  - b) dopuszcza się inny podział nieruchomości niż istniejący, przy zachowaniu następujących parametrów: minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 24 m,
  - c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w granicach strefie A ochrony konserwatorskiej oraz dla budynków o walorach zabytkowych, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się uwzględnienie wymogów zawartych w § 7;
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna dla terenu:
    - **A.MN.1** z drogi **A.KDW.1** oraz **A.KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,
    - **A.MN.3**:
      - z drogi **A.KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,
      - dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości minimum 5,0 m w celu zapewnienia dojazdu do nowo wydzielonych działek położonych w głębi terenu;
  - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, oznaczonego symbolem **A.MN/MR.1** o powierzchni 0,2355 ha, **A.MN/MR.2** o powierzchni 0,3779 ha, **A.MN/MR.3** o powierzchni 0,2159 ha, **A.MN/MR.4** o powierzchni 0,9925 ha, **A.MN/MR.5** o powierzchni 0,7705 ha, **A.MN/MR.6** o powierzchni 1,0720 ha, **A.MN/MR.7** o powierzchni 0,3570 ha, **A.MN/MR.8** o powierzchni 1,4784 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie pod tereny:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej,
  - b) zabudowy zagrodowej wraz z niezbędnym zapleczem z dopuszczeniem działalności hodowlanej do 15 DJP,
  - c) usług agroturystycznych z dopuszczeniem zmiany przeznaczenia części budynków o funkcji gospodarskiej na cele agroturystyczne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem

- planu, przy czym obowiązująca linia zabudowy wyznaczona wzdłuż elewacji istniejących budynków nie wyklucza możliwości realizacji innych wolnostojących budynków w głębi działki zgodnie z pozostałymi liniami zabudowy;
- b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - f) lokalizacja budynków garażowych i/lub gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
  - g) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków, garażowych i gospodarczych,
  - h) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarskich, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość będzie zamykać się w granicy własności terenu;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i wykorzystywanych na cele agroturystyki:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) wysokość budynku do 10,0 m,
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów dla budynków mieszkalnych i wykorzystywanych na cele agroturystyki:
- a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwuspadowych lub dwuspadowych z naczółkami, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 40° do 50°,
  - c) dla części terenów **A.MN/MR.7** i **A.MN/MR.8** położonych w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, kąt nachylenia od 30° do 50°,
  - d) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; gont, łupek, strzecha/trzcina w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 5) warunki zabudowy w zakresie elewacji, ustala się zastosowanie elementów szachulcowych lub imitujących szachulec we wszystkich elewacjach za wyjątkiem części terenów **A.MN/MR.7** i **A.MN/MR.8** położonych w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, gdzie wymóg ten dotyczy jedynie elewacji frontowej;
- 6) warunki zabudowy dla budynków gospodarskich, gospodarczych i garażowych:
- a) dla budynków gospodarskich:
    - powierzchnia zabudowy według warunków technicznych i technologicznych zgodnie z funkcją obiektu, w ramach ustalonej w pkt. 2 lit b powierzchni zabudowy,
    - wysokość zabudowy według warunków technicznych i technologicznych zgodnie z funkcją obiektu,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dla wyżej wymienionych obiektów (budynków) obowiązuje nawiązanie architektoniczne do budynku mieszkalnego w zakresie kolorystyki elewacji;
- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- a) utrzymuje się istniejący podział działek,
  - b) dopuszcza się inny podział nieruchomości niż istniejący, przy zachowaniu następujących parametrów:
    - minimalne wielkości działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 24 m,
    - minimalne wielkości działek dla zabudowy zagrodowej nie mniej niż 2500 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 40 m
  - c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w granicach stref A i B ochrony konserwatorskiej, oraz dla budynków o walorach zabytkowych, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7;
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna dla terenu:
    - **A.MN/MR.1**, **A.MN/MR.2**, **A.MN/MR.8** z drogi **A.KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,

- **A.MN/MR.3**, z drogi **A.KDL**, poprzez istniejący dojazd przez teren **A.ZP.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - **A.MN/MR.4**, z drogi **A.KDW.2** oraz z drogi **A.KDL** poprzez teren **A.ZP.1**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - **A.MN/MR.5**, z drogi **A.KDW.2** oraz z drogi **A.KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - **A.MN/MR.6** i **A.MN/MR.7** z drogi **A.KDW.5** oraz z drogi **A.KDL**, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) miejsca postojowe zgodnie z **§ 11 ust. 3** wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 12**.
3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **A.M/MN** o powierzchni 0,3454 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem realizacji mieszkań na potrzeby gminy oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszczenie realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, nieuciążliwych usług, usług handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup> w parterach budynków;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym obowiązująca linia zabudowy wyznaczona wzdłuż elewacji istniejących budynku/-ów nie wyklucza możliwości realizacji innych wolnostojących budynków w głębi działki zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynku do 10,0 m;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwuspadowych lub dwuspadowych z naczółkami, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 40° do 50°,
    - c) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; gont, łupek, strzecha/trzcina w odcieniach czerwieni lub brązu,
    - d) dopuszcza się dachy płaskie,
    - e) dla dachów płaskich, pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu;
  - 6) warunki zabudowy w zakresie elewacji, ustala się zastosowanie elementów szachulcowych lub imitujących szachulec we wszystkich elewacjach;
  - 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
    - a) dopuszcza się podział nieruchomości, minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 25 m,
    - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
  - 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w granicach strefie A ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się uwzględnienie wymogów zawartych w **§ 7**;
  - 9) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi **A.KDW.4** oraz **A.KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) miejsca postojowe zgodnie z **§ 11 ust. 3** wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 12**.
4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego symbolem

**A.MN/U.1.** o powierzchni 0,3690 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie pod tereny:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) usług turystycznych - pensjonat,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym linia zabudowy obowiązująca wyznaczona wzdłuż elewacji istniejących budynków nie wyklucza możliwości realizacji innych wolnostojących budynków zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) wysokość budynku do 10,0 m,
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów budynków mieszkalnych i/lub usługowych:
  - a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwuspadowych lub dwuspadowych z naczółkami, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 45° do 50°,
  - c) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; gont, łupek, strzecha/trzcina w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 5) warunki zabudowy w zakresie elewacji, ustala się zastosowanie elementów szachulcowych lub imitujących szachulec we wszystkich elewacjach
- 6) warunki zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 6,0 m,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących do budynku usługowego w zakresie kolorystyki elewacji;
- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działek,
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w granicach strefie A ochrony konserwatorskiej oraz dla budynków o walorach zabytkowych, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się uwzględnienie wymogów zawartych w § 7;
- 9) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna: z drogi **A.KDL** oraz z drogi **A.KDW.4**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego symbolem **A.MN/U.2.** o powierzchni 0,5262 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie pod tereny:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) usług turystycznych - pensjonat, hotel,
  - c) usług gastronomi,
  - d) usług nieuciążliwych,
  - e) usług handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i/lub usługowych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,



- b) wysokość budynku do 10,0 m,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów budynków mieszkalnych i usługowych:
    - a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwuspadowych lub dwuspadowych z naczółkami, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 40° do 50°,
    - c) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; gont, łupek, strzecha/trzcina w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie elewacji, ustala się zastosowanie elementów szachulcowych lub imitujących szachulec we wszystkich elewacjach;
  - 6) warunki zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 6,0 m,
    - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących do budynku usługowego w zakresie kolorystyki elewacji;
  - 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
    - a) utrzymuje się istniejący podział działek,
    - b) dopuszcza się inny podział nieruchomości niż istniejący, przy zachowaniu następujących parametrów: minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 24 m;
  - 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w granicach strefie A ochrony konserwatorskiej oraz dla budynków o walorach zabytkowych, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się uwzględnienie wymogów zawartych w § 7;
  - 9) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi **A.KDL**, oraz z drogi **B.KDL** zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
6. Dla terenu zabudowy usług kultury, oznaczonego symbolem **A.UK.1** o powierzchni 0,2828 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usług kultury – obiekty sakralne (kościół), cmentarz (nieczynny), miejsce pamięci;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu i ochrony dziedzictwa kulturowego:
    - a) na terenie **UK.1** znajdują się:
      - Kościół parafialny, p.w. MB Częstochowskiej z XIII-XV w. wraz z otoczeniem, wpisany do rejestru zabytków pod nr 399 z dnia 26.04.1964 r. (zm rej. A-716), dla którego wszelkie inwestycje należy prowadzić zgodnie z ustaleniami § 7 oraz za pozwoleniem właściwego Urzędu Ochrony Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
      - cmentarz - obecnie nieczynny, miejsce pamięci – pomnik poległych w I wojnie światowej (obecnie ustawiona na nim figura Matki Bożej), dla których wszelkie inwestycje oraz prace porządkowe na terenie otoczenia kościoła należy prowadzić zgodnie z ustaleniami § 7 oraz we współdziałaniu i za pozwoleniem właściwego Urzędu Ochrony Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
    - b) dla terenów i budynków znajdujących się w granicach strefie A ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się uwzględnienie wymogów zawartych w § 7;
  - 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz podziału nieruchomości;
  - 4) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi **A.KDL**, poprzez istniejący dojazd przez teren **A.ZP.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) teren nie wymaga realizacji miejsc postojowych;
  - 5) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
8. Dla terenu zabudowy usług kultury, oznaczonego symbolem **A.UK.2** o powierzchni 0,5567 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy usług kultury – budynek mieszkalny (obecnie plebania) wraz z zabudowaniami towarzyszącymi z dopuszczeniem funkcji klasztornej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym obowiązująca linia zabudowy wyznaczona wzdłuż elewacji istniejących budynków nie wyklucza możliwości realizacji innych wolnostojących budynków w głębi działki zgodnie z pozostałymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - f) lokalizacja budynków garażowych i/lub gospodarczych wyłącznie jako wolnostojących;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) wysokość budynku do 10,0 m,
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwuspadowych z naczólkami, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych
  - b) kąt nachylenia od 40° do 50°,
  - c) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; gont, łupek, strzecha/trzcina w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 5) warunki zabudowy w zakresie elewacji, ustala się zastosowanie elementów szachulcowych lub imitujących szachulec we wszystkich elewacjach;
- 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 6,0 m,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących do budynku mieszkalnego w zakresie kolorystyki elewacji;
- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- a) utrzymuje się istniejący podział działek,
  - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w granicach strefie A ochrony konserwatorskiej oraz dla budynków o walorach zabytkowych, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się uwzględnienie wymogów zawartych w § 7;
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi **A.KDL**, poprzez istniejący dojazd przez teren **A.ZP.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
9. Dla terenu zabudowy usług kultury, oznaczonego symbolem **A.UK.3** o powierzchni 0,1511 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie pod tereny:
    - a) zabudowy usług kultury – dom modlitwy,
    - b) usługi turystyczne - pensjonat, dom wypoczynkowy z zapleczem odnowy biologicznej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym obowiązująca linia zabudowy wyznaczona wzdłuż elewacji istniejących budynków nie wyklucza możliwości realizacji innych wolnostojących budynków w głębi działki zgodnie z pozostałymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
    - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 25% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
    - f) lokalizacja budynków garażowych i/lub gospodarczych wyłącznie jako wolnostojących;
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,

- b) wysokość budynku do 10,0 m,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów dla budynków mieszkalnych i usługowych:
    - a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwuspadowych z naczółkami, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych
    - b) kąt nachylenia od 40° do 50°,
    - c) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; gont, łupek, strzecha/trzcina w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie elewacji, ustala się zastosowanie elementów szachulcowych lub imitujących szachulec we wszystkich elewacjach;
  - 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 6,0 m,
    - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących do budynku mieszkalnego w zakresie kolorystyki elewacji;
  - 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
    - a) utrzymuje się istniejący podział działek,
    - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
  - 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w granicach strefie A ochrony konserwatorskiej oraz dla budynków o walorach zabytkowych, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się uwzględnienie wymogów zawartych w § 7;
  - 9) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi **A.KDL**, poprzez istniejący dojazd przez teren **A.ZP.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
10. Dla terenu zabudowy usług oświaty, nauki i usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **A.UO/US** o powierzchni 0,0868 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod usługi oświaty, nauki i usług sportu i rekreacji, w tym: świetlica wiejska, place zabaw i miejsca piknikowe;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,4,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynku do 10,0 m,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów dla budynków usługowych:
    - a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwuspadowych lub dwuspadowych z naczółkami, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 40° do 45°,
    - c) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; gont, łupek, w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie elewacji, ustala się zastosowanie elementów ceglanych we wszystkich elewacjach;
  - 6) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działek,
  - 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w granicach strefie A ochrony konserwatorskiej oraz dla budynków o walorach zabytkowych, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się uwzględnienie wymogów zawartych w § 7;
  - 8) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi **A.KDW.4** i **B.KDW.4**, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

11. Dla terenu zabudowy usług administracji, oznaczonego symbolem **A.UA** o powierzchni 0,0957 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod tereny usług administracji, z dopuszczeniem utrzymania siedziby istniejącej Straży Pożarnej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: pod tereny usług kultury, usług handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,3,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 1 kondygnacji nadziemnej, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynku do 7,0 m,
  - 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów dla budynków usługowych:
    - a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych wielospadowych,
    - b) kąt nachylenia od 20° do 45°,
    - c) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się pokrycie innymi materiałami typu: pokrycia bitumiczne, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, itp. w odcieniach czerwieni lub brązu grafitu;
  - 6) warunki zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 6,0 m,
    - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących do budynku usługowego w zakresie kolorystyki elewacji;
  - 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
    - a) utrzymuje się istniejący podział działek,
    - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
  - 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w granicach strefie A ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się uwzględnienie wymogów zawartych w § 7;
  - 9) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi **A.KDL** i **A.KDW.6**, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
12. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **A.ZP.1** o powierzchni 0,1581 ha i **A.ZP.2** o powierzchni 0,3103 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni publicznej urządzonej z dopuszczeniem realizacji miejsc parkingowych na obszarze oznaczonym symbolem **A.ZP.2**,
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) dopuszcza się realizację jednego szaletu publicznego, o parametrach zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 3,0 m,
    - c) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
    - d) zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo,
    - e) zachowanie istniejących wartościowych drzew,
  - 3) wymogi komunikacyjne:
    - a) utrzymanie istniejących dojazdów i dojazdów do terenów **A.UK.1**, **A.UK.2**, **A.UK.3**, **A.MN/MR.3** oraz dopuszczenie realizacji dojazdów i dojazdów do terenu **A.MN/MR.4**,
    - b) w przypadku realizacji miejsc postojowych, ustala się wykonanie ich nawierzchni z bruku kamiennego;
  - 4) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

## § 15. Jednostka strukturalna B.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego **B.MN.1** o powierzchni 0,9840 ha, **B.MN.2** o powierzchni 0,5677 ha, **B.MN.3** o powierzchni 0,7438 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – wolnostojącą oraz istniejącą bliźniaczą;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - f) lokalizacja budynków garażowych i/lub gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
  - g) dopuszcza się lokalizację garażu i/lub budynku gospodarczego wolnostojącego;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia
  - b) wysokość budynku do 10,0 m,
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów dla budynków mieszkalnych:
  - a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwuspadowych lub dwuspadowych z naczółkami, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych
  - b) kąt nachylenia od 40° do 50°,
  - c) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się pokrycie innymi materiałami typu: pokrycia bitumiczne, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, itp. w odcieniach czerwieni, brązu;
- 5) warunki zabudowy w zakresie elewacji, ustala się zastosowanie elementów szachulcowych lub imitujących szachulec, co najmniej w elewacji frontowej;
- 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 6,0 m,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących do budynku mieszkalnego w zakresie kolorystyki elewacji;
- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
  - a) utrzymuje się istniejący podział działek,
  - b) dopuszcza się inny podział nieruchomości niż istniejący, przy zachowaniu następujących parametrów: minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 24 m,
  - c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7;
- 9) wymogi komunikacyjne dla terenu:
  - a) **B.MN.1** z drogi **C.KDW.1** i z drogi **B.KDW.2** zgodnie z rysunkiem planu oraz dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów z drogi **C.KDZ**,
  - b) **B.MN.2** z drogi **B.KDW.2**, zgodnie z rysunkiem planu oraz dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów z drogi **C.KDZ**,
  - c) **B.MN.3** z drogi **B.KDW.4**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dopuszcza się wydzielenie jednej drogi wewnętrznej o szerokości minimum 5,0 m na granicy terenów **B.MN.2** i **B.MN.3**, w celu zapewnienia niezbędnego dojazdu do nowo wydzielonych działek położonych w głębi terenów **B.MN.2** i **B.MN.3**,
  - e) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego symbolem **B.MN/U** o powierzchni 1,1353 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie pod tereny:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) usług turystycznych - pensjonat, hotel, dom weselny, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej dla właściciela obiektu,
  - c) usług agroturystycznych,
  - d) usług gastronomii z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,
  - e) usług nieuciążliwych,
  - f) usług handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,
  - g) usług zdrowia, usług odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynku do 12,0 m,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów budynków mieszkalnych i usługowych:
    - a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwuspadowych lub dwuspadowych z naczółkami, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
    - a) kąt nachylenia od 40° do 50°,
    - b) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się pokrycie innymi materiałami typu: pokrycia bitumiczne, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, itp. w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie elewacji, ustala się zastosowanie elementów szachulcowych lub imitujących szachulec, co najmniej w elewacji frontowej;
  - 6) warunki zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 6,0 m,
    - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących do budynku mieszkalnego lub usługowego w zakresie kolorystyki elewacji oraz kąta pochylenia dachu z tolerancją +/- 5%;
  - 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
    - a) utrzymuje się istniejący podział działek,
    - b) dopuszcza się inny podział nieruchomości niż istniejący, przy zachowaniu następujących parametrów: minimalne wielkości działek 1200 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 25 m;
  - 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7;
  - 9) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi **B.KDW.5** oraz z drogi **B.KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
    - c) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
3. Dla terenu zabudowy usług, oznaczonego symbolem **B.U.1** o powierzchni 0,0616 ha i ustala się:
    - 1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi nieuciążliwe, usługi administracji, usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
    - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszczenie funkcji mieszkaniowej dla właściciela obiektu o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
    - 3) zasady zagospodarowania terenu:
      - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
      - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
      - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
      - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

- e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynku do 10,0 m,
  - 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów budynków usługowych:
    - a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwuspadowych lub dwuspadowych z naczółkami, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
    - a) kąt nachylenia od 40° do 50°,
    - b) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się pokrycie innymi materiałami typu: pokrycia bitumiczne, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, itp. w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - 6) warunki zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 6,0 m,
    - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących do budynku usługowego w zakresie kolorystyki elewacji oraz kąta pochylenia dachu z tolerancją +/- 5%;
  - 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziału działki;
  - 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7;
  - 9) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej **B.KDW.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
4. Dla terenu zabudowy usług, oznaczonego symbolem **B.U.2** o powierzchni 0,1288 ha i ustala się:
- 1) przeznaczenie pod tereny zabudowy;
    - a) usług nieuciążliwych,
    - b) usług administracji,
    - c) usług handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>,
    - d) usług gastronomii z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,
    - e) usług zdrowia, usług odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,
    - f) usług turystycznych - pensjonat, hotel,
    - g) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych lub mieszkalnych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynku do 10,0 m,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów budynków usługowych:
    - a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwuspadowych lub dwuspadowych z naczółkami, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
    - c) kąt nachylenia od 40° do 50°,
    - d) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się pokrycie innymi materiałami typu: pokrycia bitumiczne, łupek, strzecha/trzcina, blacha łączona na rąbek stojący, itp. w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie elewacji, ustala się zastosowanie elementów szachulcowych lub imitujących szachulec, co najmniej w elewacji frontowej;
  - 6) warunki zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 6,0 m,
    - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących do budynku usługowego w zakresie kolorystyki elewacji oraz kąta pochylenia dachu z tolerancją +/- 5%;

- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziału działki;
  - 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7;
  - 9) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej **B.KDW.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
5. Dla terenu zabudowy usług oświaty, nauki i usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **B.UO/US.1** o powierzchni 0,6315 ha i **B.UO/US.2** o powierzchni 0,2078 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod usługi oświaty, nauki i usług sportu i rekreacji, w tym: świetlica wiejska, boiska sportowe i rekreacyjne, place zabaw i miejsca piknikowe;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,4,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynku do 10,0 m,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów dla budynków usługowych:
    - a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwuspadowych lub dwuspadowych z naczółkami, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
    - d) kąt nachylenia od 40° do 50°,
    - e) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się pokrycie innymi materiałami typu: pokrycia bitumiczne, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, itp. w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie elewacji, ustala się zastosowanie elementów szachulcowych lub imitujących szachulec, co najmniej w elewacji frontowej,
  - 6) warunki zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 6,0 m,
    - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących do budynku usługowego w zakresie kolorystyki elewacji oraz kąta pochylenia dachu z tolerancją +/- 5%;
  - 6) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
    - a) utrzymuje się istniejący podział działek,
    - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,
  - 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7;
  - 8) wymogi komunikacyjne dla terenu:
    - a) **B.UO/US.1** z drogi **B.KDW.4**, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) **B.UO/US.2** z drogi **A.KDW.6**, zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

## § 16. Jednostka strukturalna C.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **C.MN.1** o powierzchni 3,0661 ha , **C.MN.2** o powierzchni 1,4639 ha , **C.MN.3** o powierzchni 1,4436 ha , **C.MN.4** o powierzchni 0,5888 ha , **C.MN.5** o powierzchni 0,7965 ha, **C.MN.6** o powierzchni 0,4571 ha, **C.MN.7** o powierzchni 0,2987 ha, **C.MN.8** o powierzchni 0,5243 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – wolnostojącą;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki,



- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - f) lokalizacja budynków garażowych i/lub gospodarczych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
  - g) dopuszcza się lokalizację garażu i/lub budynku gospodarczego wolnostojącego;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia
  - b) wysokość budynku do 10,0 m,
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów dla budynków mieszkalnych:
- a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwuspadowych lub dwuspadowych z naczółkami, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów stromych wielospadowych na terenach **C.MN.4, C.MN.6, C.MN.7 i C.MN.8,**
  - c) kąt nachylenia od 30° do 50°,
  - d) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się pokrycie innymi materiałami typu: pokrycia bitumiczne, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, itp. w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 5) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 6,0 m,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących do budynku mieszkalnego w zakresie kolorystyki elewacji oraz kąta pochylenia dachu z tolerancją +/- 5%;
- 6) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- a) utrzymuje się istniejący podział działek,
  - b) dopuszcza się inny podział nieruchomości niż istniejący, przy zachowaniu następujących parametrów: minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 24 m,
  - c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,
- 7) zasady ochrony środowiska - dla terenu oznaczonego symbolem **C.MN.1** zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 5**
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – dla strefy **W.III** ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - na terenie **C.MN.1**, oraz dla budynków o walorach zabytkowych, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7**;
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) **C.MN.1** z drogi **C.KDD.1**, zgodnie z rysunkiem planu, oraz dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów z drogi **C.KDZ**,
  - b) **C.MN.2 i C.MN.3** z drogi **C.KDW.2** i z drogi **C.KDD.1**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) **C.MN.4** z drogi **C.KDD.2**, zgodnie z rysunkiem planu, oraz dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów z drogi **C.KDZ**,
  - d) **C.MN.5** z drogi **B.KDL**, z drogi **A.KDL** i z drogi **C.KDD.3**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) **C.MN.6, C.MN.7 i C.MN.8** z drogi **C.KDD.3**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) miejsca postojowe zgodnie z **§ 11 ust. 3** wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 12**.
2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, oznaczonego symbolem **C.MN/MR.1** o powierzchni 1,1902 ha , **C.MN/MR.2** o powierzchni 2,5130 ha , ustala się:
- 1) przeznaczenie pod tereny:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej,
  - b) zabudowy zagrodowej wraz z niezbędnym zapleczem z dopuszczeniem działalności hodowlanej do 15 DPJ,
  - c) usług agroturystycznych z dopuszczeniem zmiany przeznaczenia części budynków o funkcji gospodarskiej na cele agroturystyczne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki,

- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - f) lokalizacja budynków garażowych i/lub gospodarczych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
  - g) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków, garażowych i gospodarczych,
  - h) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarskich, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość będzie zamykać się w granicy własności terenu;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i wykorzystywanych na cele agroturystyki:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia
  - b) wysokość budynku do 10,0 m,
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów dla budynków mieszkalnych i wykorzystywanych na cele agroturystyki:
- a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwuspadowych lub dwuspadowych z naczółkami, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 35° do 50°,
  - c) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się pokrycie innymi materiałami typu: pokrycia bitumiczne, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, itp. w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 5) warunki zabudowy dla budynków gospodarskich, gospodarczych i garażowych:
- a) dla budynków gospodarskich:
    - powierzchnia zabudowy według warunków technicznych i technologicznych zgodnie z funkcją obiektu w ramach ustalonej w pkt. 2 lit b powierzchni zabudowy,
    - wysokość zabudowy według warunków technicznych i technologicznych zgodnie z funkcją obiektu,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dla wyżej wymienionych obiektów (budynków) obowiązuje nawiązanie architektoniczne do budynku mieszkalnego w zakresie kolorystyki elewacji;
- 6) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- a) utrzymuje się istniejący podział działek,
  - b) dopuszcza się inny podział nieruchomości niż istniejący, przy zachowaniu następujących parametrów:
    - minimalne wielkości działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 24 m,
    - minimalne wielkości działek dla zabudowy zagrodowej nie mniej niż 2500 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 40 m,
  - c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska - dla terenu oznaczonego symbolem **C.MN/MR.2** zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 5 i ust. 6**
- 11) wymogi komunikacyjne:
- a) **C.MN/MR.1** z drogi **C.KDD.1**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) **C.MN/MR.2** z drogi **C.KDD.1**, zgodnie z rysunkiem planu, oraz dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów z drogi **C.KDZ**
  - c) miejsca postojowe zgodnie z **§ 11 ust. 3** wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 12**.
3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, oznaczonego symbolem **C.MR** o powierzchni 0,5259 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie pod tereny:
- a) zabudowy zagrodowej wraz z niezbędnym zapleczem z dopuszczeniem działalności hodowlanej do 15 DPJ,
  - b) usług agroturystycznych z dopuszczeniem zmiany przeznaczenia części budynków o

funkcji gospodarskiej na cele agroturystyczne;

- 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
    - f) lokalizacja budynków garażowych i/lub gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
    - g) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków, garażowych i gospodarczych,
    - h) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarskich, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość będzie zamykać się w granicy własności terenu;
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i wykorzystywanych na cele agroturystyki:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia
    - b) wysokość budynku do 10,0 m,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów dla budynków mieszkalnych i wykorzystywanych na cele agroturystyki:
    - a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwuspadowych lub dwuspadowych z naczółkami, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 35° do 50°,
    - c) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się pokrycie innymi materiałami typu: pokrycia bitumiczne, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, itp. w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
  - 5) warunki zabudowy dla budynków gospodarskich, gospodarczych i garażowych:
    - a) dla budynków gospodarskich:
      - powierzchnia zabudowy według warunków technicznych i technologicznych zgodnie z funkcją obiektu w ramach ustalonej w pkt. 2 lit b powierzchni zabudowy,
      - wysokość zabudowy według warunków technicznych i technologicznych zgodnie z funkcją obiektu,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych:
      - maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
      - maksymalna wysokość zabudowy do 6,0 m,
    - c) dla wyżej wymienionych obiektów (budynków) obowiązuje nawiązanie architektoniczne do budynku mieszkalnego w zakresie kolorystyki elewacji;
  - 6) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
    - a) utrzymuje się istniejący podział działek,
    - b) dopuszcza się inny podział nieruchomości niż istniejący, przy zachowaniu następujących parametrów: minimalne wielkości działek dla zabudowy zagrodowej nie mniej niż 2500 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 40 m,
    - c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
  - 7) zasady ochrony środowiska - dla terenu oznaczonego symbolem **C.MR** zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 10 i ust. 11**
  - 8) wymogi komunikacyjne:
    - a) **C.MR** z drogi **C.KDD.3**, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) miejsca postojowe zgodnie z **§ 11 ust. 3** wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 12**.
4. Dla terenu zabudowy produkcji rolniczej, oznaczonej symbolem **C.RU** o powierzchni 0,9735 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym produkcję rolną, przetwórstwo oraz chów i hodowla zwierząt do 48 DJP;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: pod tereny usług handlu, w tym handlu hurtowego o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>;

- 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,4,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynku do 10,0 m,
    - c) wysokość budowli towarzyszących, związanych z produkcją rolną - według wymagań technicznych i technologicznych;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwuspadowych z dopuszczeniem okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 25° do 50°,
    - c) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się pokrycie innymi materiałami typu: pokrycia bitumiczne, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, itp. w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
    - d) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°,
    - e) dla dachów płaskich, pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu;
  - 6) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
    - a) utrzymuje się istniejący podział działek,
    - b) dopuszcza się inny podział nieruchomości niż istniejący, przy zachowaniu następujących parametrów: minimalne wielkości działek 2500 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 30 m,
    - c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
  - 7) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej **C.KDD.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
5. Dla terenu zabudowy usług kultury, oznaczonego symbolem **C.UK.4** o powierzchni 0,036 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod zabudowę usług kultury – krzyż przydrożny (kapliczka);
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 80% powierzchni terenu,
    - b) istniejąca lokalizacja krzyża przydrożnego (kapliczki)
    - c) teren nie wymaga realizacji miejsc postojowych.
6. Dla terenu zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **C.US** o powierzchni 1,0957 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod usługi sportu i rekreacji, w tym: boiska sportowe i rekreacyjne, place zabaw i miejsca piknikowe wraz z zapleczem sanitarnym;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 5% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,1,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) do 1 kondygnacji nadziemnej, bez podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynku do 6,0 m,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia do 15°,
    - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący,

- nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu;
- 5) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
    - a) utrzymuje się istniejący podział działek,
    - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
  - 6) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej **C.KDD.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) miejsca postojowe zgodnie z **§ 11 ust. 3** wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 7) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 12**.
7. Dla terenów rolniczych oznaczonych symbolem **C.R** o powierzchni 0,3667 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod tereny rolnicze: pola uprawne, łąki, pastwiska wraz z istniejącymi drogami polnymi, miedzami, rowami melioracyjnymi i zadrzewieniami śródpolnymi;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: pod siedlisko;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu dla terenów rolniczych:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
    - c) dopuszcza się lokalizację siedliska, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi oraz parametrami według wymagań technicznych i technologicznych;
    - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki,
    - e) zachowanie istniejących wartościowych drzew,
    - f) ustala się zagwarantowanie dostępu dla odpowiednich służb w celu utrzymania i konserwacji rowów melioracyjnych i sieci drenarskiej,
    - g) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
  - 4) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi **C.KDW.1**, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) teren nie wymaga realizacji miejsc postojowych;
  - 5) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej zgodnie z **§ 12**.

## Rozdział 12

### Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 17.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **C.KDZ** o powierzchni 1,0061 ha, **A.KDL** o powierzchni 1,0322 ha, **B.KDL** o powierzchni 0,1032 ha, **C.KDD.1** o powierzchni 0,7694 ha, **C.KDD.2** o powierzchni 0,1894 ha, **C.KDD.3** o powierzchni 0,2535 ha, **A.KDW.1** o powierzchni 0,0737 ha, **A.KDW.2** o powierzchni 0,0573 ha, **A.KDW.4** o powierzchni 0,0358 ha, **A.KDW.5** o powierzchni 0,0885 ha, **B.KDW.2** o powierzchni 0,0550 ha, **B.KDW.4** o powierzchni 0,0736 ha, **B.KDW.5** o powierzchni 0,0876 ha, **C.KDW.1** o powierzchni 0,2310 ha, **C.KDW.2** o powierzchni 0,0475 ha, **C.KDW.3** o powierzchni 0,0353 ha, ustala się:
- 1) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:
    - a) droga klasy zbiorczej, **KDZ** – 15-22 m,
    - b) droga klasy lokalnej, **KDL** – 12-18 m,
    - c) drogi klasy dojazdowej, **KDD** – 10-14 m,
    - d) drogi wewnętrzne, **KDW** – 5 -10 m z dopuszczeniem zachowania istniejących szerokości w miejscach, gdzie są one mniejsze niż 5 m,
  - 3) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z **§ 12**.
2. W zakresie dróg wewnętrznych **KDW**, dopuszcza się realizację dróg bez podziału na jezdnię i chodniki z zastosowaniem nawierzchni rozbieralnej.
3. W zakresie dróg rowerowych ustala się: zastosowanie nawierzchni twardej, utwardzonej przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej.
4. Dopuszcza się lokalizację szpalerów drzew w liniach rozgraniczających dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych.
5. Dla dróg położonych w jednostkach strukturalnych A i B, tj. w granicach stref A i B ochrony konserwatorskiej ustala się zachowanie, uzupełnienie oraz odtworzenie nawierzchni brukowanej.

## Rozdział 13

## Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **C.K** o powierzchni 0,2500 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod tereny infrastruktury technicznej - lokalna biologiczna oczyszczalnia ścieków;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technicznymi i technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
  - g) dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej,
  - h) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
- 3) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi **C.KDW.1**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) teren nie wymaga realizacji miejsc postojowych;
- 4) dopuszczenie realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej zgodnie z § 12

### Dział IV Przepisy końcowe

§ 19. Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Wójta Gminy Sławno jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości:

- |   |      |
|---|------|
| 1) dla terenów <b>MN</b>                            | 5%;  |
| 2) dla terenów <b>MN/MR</b>                         | 5%;  |
| 3) dla terenów <b>MR</b>                            | 5%;  |
| 4) dla terenów <b>M/MN</b>                          | 1%;  |
| 5) dla terenów <b>MN/U</b>                          | 5%;  |
| 6) dla terenów <b>U</b>                             | 10%; |
| 7) dla terenów <b>RU</b>                            | 5%;  |
| 8) dla terenów <b>UO/US</b>                         | 1%;  |
| 9) dla terenów <b>UA</b>                            | 1%;  |
| 10) dla terenów <b>US</b>                           | 1%;  |
| 11) dla terenów <b>ZP, R, KDZ, KDL, KDD, KDW, K</b> | 0%.  |

§ 20. Na obszarze określonym w § 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi nie występują grunty wymagające zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia z gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Sławno.

§ 22. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Sławno.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

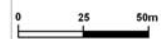
Przewodniczący Rady Gminy

.....





SKALA 1:1000



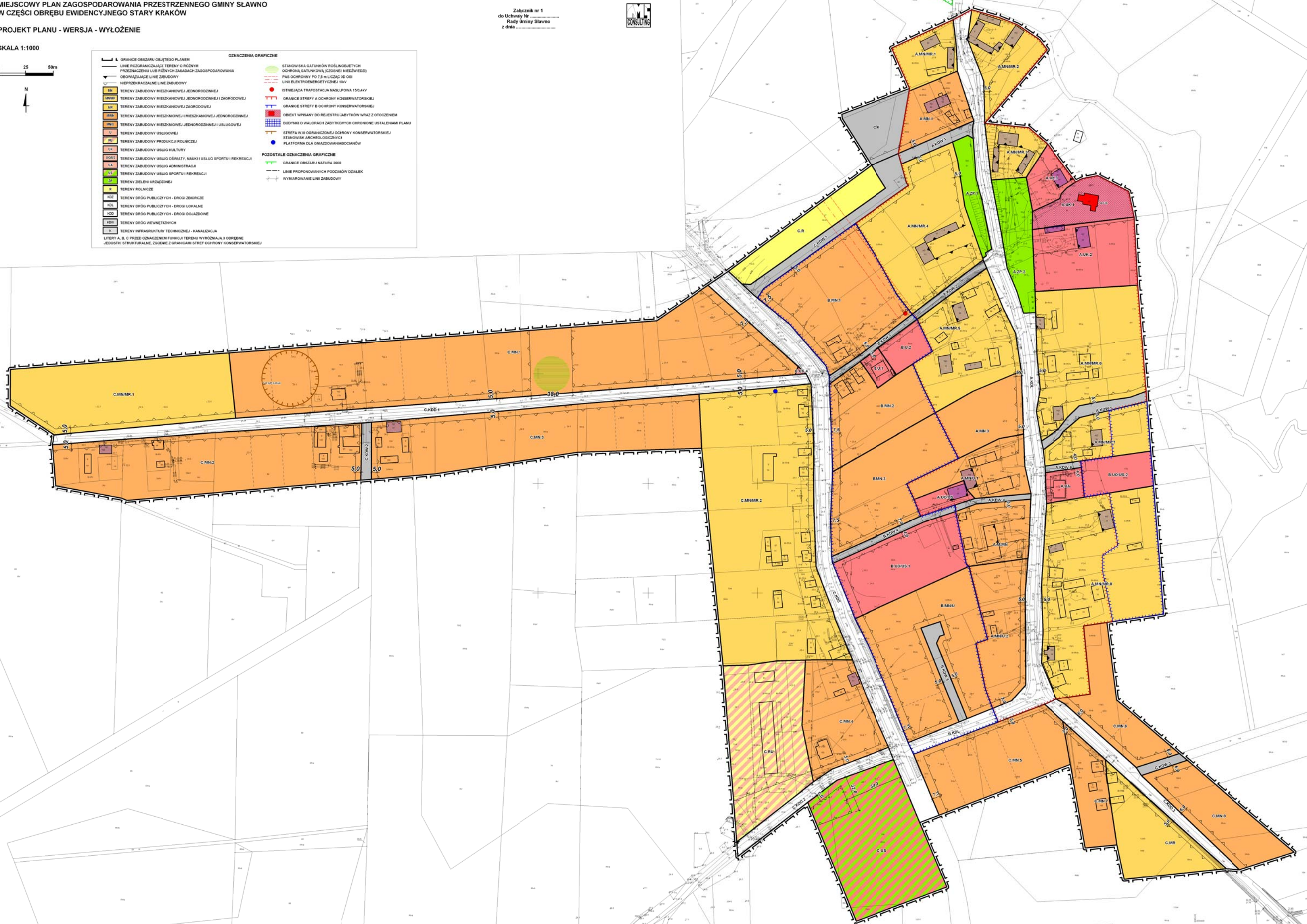
OZNACZENIA GRAFICZNE	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE KOORDYNUJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBRÓŻAJĄCE LINE ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZAGRODOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY PRODUKCJI ROLNICZEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTURY
	TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY, NAUKI I USŁUG SPORTU I REKREACJI
	TERENY ZABUDOWY USŁUG ADMINISTRACYJNYCH
	TERENY ZABUDOWY USŁUG SPORTU I REKREACJI
	TERENY DZIEŁENI URZĄDZCZNEJ
	TERENY ROLNICZE
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI ZBIORCZE
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI LOKALNE
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI DOJAZDOWE
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
LITERY A, B, C PRZED OZNACZENIEM FUNKCJI TERENU WYRÓŻNIAJĄ 3 ODREBNE JEDOSTKI STRUKTURALNE, ZGODNE Z GRANICAMI STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	

OZNACZENIA GRAFICZNE	
	STANOWISKA GATUNKÓW ROŚLINIOWYCH I OCHRONA GATUNKOWA (CZOSNEK NIEDZIEDZI)
	PAS OCHRONNY PO 7,5 m LICZĄC OD OSI LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110kV
	ISTNIEJĄCA TRAFOSTACJA NAPIĘCIOWA 150kV
	GRANICE STREFY A OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	GRANICE STREFY B OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WRAZ Z OTOCZENIEM
	BUDYNKI O WALORACH ZABYTKOWYCH CHRONIONE USTALENIAMI PLANU
	STREFA W.B. OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	PLATFORMA DLA GNIAZDOWANIA OCIOCIANÓW

POZOSTALE OZNACZENIA GRAFICZNE	
	GRANICE OBSZARU NATURA 2000
	LINE PROPONOWANYCH PODDAJÓW ODDALEK
	WYMAROWANE LINE ZABUDOWY





# Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno dla terenu objętego planem

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Sławno  
z dnia .....

--- GRANICE MPZP



## DOMINUJĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW I ICH SYMBOLE:

M	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej) Z USŁUGAMI
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MR	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ (siedlisk rolnych)
	TERENY LASÓW
R	TERENY ROLNICZE (GRUNTY ORNE, ŁĄKI, PASTWISKA, PLANTACJE, SĄDY)
ZD	TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ (parki, ogrody)
	STREFA "A" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ (proponowana)
	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ (proponowana)
	STREFA "WIII" OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
248	NUMER STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
	OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	GRANICA OBSZARU CENNEGO PRZYRODNICZO
	KORYTARZ EKOLOGICZNY

	GRANICA OBSZARU NATURA 2000
	DROGI POWIATOWE
	DROGI GMINNE
	UJĘCIE WODY



**UZASADNIENIE DO:  
UCHWAŁY .....**  
**RADY GMINY SŁAWNO**  
**z dnia ..... 2020 roku**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Stary Kraków.**

Zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Sławno Nr LII/360/2017 z dnia 15 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Stary Kraków, a także po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sławno, przyjętego uchwałą Nr XLIX/436/2014 Rady Gminy Sławno z dnia 29 września 2014 r., za zasadne przyjmuje się uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Stary Kraków obejmującego teren o powierzchni 33,25 ha.

Głównym zadaniem opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Stary Kraków jest nowe określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z dyspozycjami i zapisami Studium, tak, aby:

- ustalić zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zapewniających poprawę standardów i warunków życia w zabudowie istniejącej;
- zapewnić kontrolowany rozwój nowego budownictwa mieszkaniowego oraz usługowego;
- wskazać zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru;
- wskazać ewentualne lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- skutecznie ochronić zachowane walory kulturowe, krajobrazowe i przyrodnicze miejscowości.

Sporządzenie przedmiotowego planu podyktowane jest istniejącym rozwojem społeczno - ekonomicznym mieszkańców Gminy, a w szczególności mieszkańców Starego Krakowa.

Wywołanie nowego planu dla miejscowości Starego Krakowa wynika również z Uchwały Nr ...../...../..... przyjętej przez Radę Gminy Sławno z dnia ..... r. w sprawie aktualności studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Sławno, w której między innymi określono program i terminy opracowania nowych planów i zmian planów obecnie obowiązujących.

Nadmienia się również, że obszar objęty niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został wymieniony jako pierwszy, a jego opracowanie jest zasadne ze względu na występujące w tym rejonie problemy związane ze złożonym stanem terenowo prawnym oraz jego walory kulturowe.

Informuje się również, że w zakresie obszaru objętego planem traci moc uchwała **Nr XIII/83/1996** Rady Gminy Sławno z dnia 26 marca 1996 r. w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sławno i wybranych miejscowości Warszkowo, Kwasowo, Pomilowo, Bobrowiczki, Łętowo, Sławsko, Wrześnica".

**Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2÷4:

**I. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:**

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 5, §6, §7 i §8 uchwały oraz § 14 w punkcie dot. zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz, ponieważ w wyniku realizacji ustaleń planu zwiększeniu ulegnie ochrona istniejących historycznych układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których w dużym

stopniu zachowało się wartościowe historycznie ukształtowanie i rozplanowanie miejscowości Stary Kraków oraz wartościowa zabudowa.

Przedmiotowy teren jest już przekształcony antropogenicznie i w około 60% zabudowany.

Charakter proponowanych w planie rozwiązań, nie spowoduje naruszenia spójności przestrzennej obszaru. Nowo powstałe obiekty, zgodnie z ustaleniami planu, powinny posiadać zespół cech budynków i budowli charakteryzujących się właściwymi proporcjami, dobrymi wykończeniami, a także nawiązywać skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, występującego na tym obszarze krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia. Materiał wykończeniowy nowopowstałych obiektów oraz kolor powinny współgrać z pozostałymi elementami elewacji, czyli z kolorystyką dachu, stolarki okiennej i drzwiowej.

Informuje się również, że zasady kształtowania zabudowy ustalono na podstawie cech zabudowy istniejącej, więc potencjalnie realizowane inwestycje nie będą negatywnie oddziaływać na lokalny krajobraz zabudowany. Będzie to oddziaływanie skumulowane z zainwestowaniem istniejącym.

## 2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 6 i §9 uchwały.

Na obszarze objętym planem znajdują się stanowiska gatunków roślin i ptaków objętych ochroną gatunkową (czosnek niedźwiedzi, bocian biały), dla których ustalono zakaz podejmowania działań mających negatywny wpływ na ich występowanie, ponadto w planie ustalono obowiązek utrzymania lub odtworzenia na słupie o wysokości min. 6,0 m platformy dostosowanej do możliwości gniazdowania bocianów.

Teren opracowania:

- sąsiaduje od strony północnej z obszarem specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 "Dolina Wieprzy i Studnicy" (PLH220038), w związku z powyższym w granicach planu zabroniono podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie, oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono pobliski obszar Natura 2000, wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.
- sąsiaduje od strony północno-wschodniej i wschodniej z urządzeniami melioracji wodnych w postaci rowu oznaczonego symbolem "RW-2" (poza granicami planu). W związku z powyższym na obszarach bezpośrednio do niego przylegających plan zabrania podejmowania działań mających wpływ na jego drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody, a także wszelkich działań polegających na zaniechaniu jego konserwacji lub działań mogących narazić na jego zniszczenie lub uszkodzenie.

Sposób zagospodarowania terenu nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru, a także powinien uwzględniać on lokalne cechy krajobrazu zabudowanego.

Plan ponadto ustala zakaz lokalizacji inwestycji:

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Obszar objęty planem wskazuje również na budowę brakującej w sieci infrastruktury technicznej, której realizacja spowoduje brak możliwości przedostawania się nieoczyszczonych wód opadowych do gruntu, a także docelową likwidację zbiorników bezodpływowych dzięki wprowadzeniu lokalnej biologicznej oczyszczalni ścieków.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że na obszarze objętym miejscowym planem nie będą występowały istotne negatywne oddziaływania na środowisko przyrodnicze, w tym gospodarowanie wodami i ochronę gruntów rolnych, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Mając na uwadze powyższe, na przedmiotowym obszarze nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji planu mających wpływ na środowisko przyrodnicze, a jedynie jego uporządkowanie i ochronę.

### 3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte w § 7 uchwały.

Na obszarze objętym planem występują obiekty wymagające ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym obiekty wpisane do rejestru zabytków, przy których wszelkie prace budowlane i inwestycje dotyczące obiektu zabytkowego wraz z jego otoczeniem należy prowadzić za pozwoleniem właściwego Urzędu Ochrony Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obiekty zabytkowe chronione ustaleniami planu.

Na terenie objętym planem znajdują się również obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych, tj.:

- 1) Stary Kraków – teren pierwotnego ulicowo – placowego układu ruralistycznego z zabudową wiejską, kościołem, działką (cementarzem przykościelnym) - strefa "A" ochrony konserwatorskiej;
- 2) teren niezainwestowany wokół strefy „A” - strefa "B" ochrony konserwatorskiej;
- 3) ochrona ekspozycji całego układu ruralistycznego wsi od zachodu i południa chroniona poprzez strefę ochrony ekspozycji „E” - (obejmuje cały obszar planu);

oraz strefa W.III. ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (Stary Kraków, stan. 30, AZP 9-25/48).

Przedmiotowy plan wprowadza ustalenia również dla przypadków losowych, w których to, w razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakłada on na osoby wykonujące takie roboty budowlane obowiązek: wstrzymania wszelkich robót, mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczenie go i miejsca jego odkrycia, przy użyciu dostępnych środków, a także niezwłoczne zawiadomienie odpowiednich służb ochrony zabytków.

W związku z powyższym opracowany miejscowy plan nie przewiduje negatywnych oddziaływań mających wpływ na zabytki, lecz jedynie pozytywne mające na celu jak najdłuższe ich utrzymanie i konserwację oraz ochronę historycznego układu miejscowości.

### 4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został w dniach od 14.10.2019 r. do 04.11.2019 r. zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

W związku z zakresem obszarowym i funkcjami przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości.

Informuje się również, że przy opracowaniu przedmiotowego planu wzięto pod uwagę wszystkie możliwe mankamenty i zaprojektowano go tak, aby jego następstwa nie miały negatywnych skutków dla zdrowia przebywających i mieszkających tam ludzi.

### 5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren jest obszarem w większości przekształconym antropogenicznie, natomiast nowopowstałe obiekty zgodnie z uchwałą planu powinny posiadać zespół cech charakteryzujących się właściwymi proporcjami, dobrymi wykończeniami. Ustalone w przedmiotowym planie zasady zagospodarowania i zabudowy nie wpłyną znacząco na dotychczasowe walory ekonomiczne, tj. wykorzystania terenu w układzie funkcjonalno-przestrzennym.

### 6. Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem stanowi własność głównie osób fizycznych, spółek handlowych, kościołów i związków wyznaniowych oraz Gminy Sławno i powiatu Sławno, a także Skarbu Państwa.

Właściciele i użytkownicy terenów uzyskali w dniach od 25 listopada 2019 r. do 16 grudnia 2019 r. możliwość zapoznania się w siedzibie Urzędu Gminy Sławno z wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Stary Kraków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Mieli też możliwość przedyskutowania swoich ewentualnych zapytań i wątpliwości, co do rozwiązań planistycznych podczas dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 05 grudnia 2019 r. (w czwartek) w siedzibie Ochotniczej Straży Pożarnej w Starym Krakowie 35a o godz. 15<sup>30</sup>. Wójt Gminy Sławno przyjmował również wszelkie uwagi dotyczące rozwiązań planistycznych oraz prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do dnia 10 stycznia 2020 r.

W wyniku składania uwag do projektu wpłynęły dwie uwagi złożone podczas dyskusji publicznej ustnie do protokołu oraz jedna czteroaspektowa uwaga właściciela jednej nieruchomości, złożona do projektu na piśmie, w trakcie składania uwag. Z uwagi na repetowanie prawa własności oraz mając na uwadze dobro właścicieli poszczególnych terenów i woli mieszkańców, większość uwag Wójt Gminy Sławno rozstrzygnął pozytywnie za wyjątkiem jednej, której uwzględnienie skutkowałooby niezgodnością z obowiązującymi przepisami.

W wyniku rozstrzygnięcia uwag oraz wprowadzenia niezbędnych zmian do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) ponowiono uzgodnienia w niezbędnym zakresie oraz ponownie wyłożono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Stary Kraków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 20 kwietnia 2020 r. do 11 maja 2020 r.

W związku z powyższym należy uznać, że Wójt Gminy Sławno w przedmiotowym planie miał na uwadze prawo własności oraz dobro mieszkańców miejscowości.

#### 7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został od 14.10.2019 r. do 04.11.2019 r. zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej.

8. Potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte w § 8 oraz w § 11, § 12 i w § 14 ust. 6, ust.9, 10 i ust. 11 oraz w § 15 ust. 5, a także § 17 i § 18 uchwały.

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego ustalając zasady kształtowania terenów komunikacji publicznej oraz infrastruktury technicznej, jak również zabezpiecza miejsca rekreacji i wypoczynku, a także kultury.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

W związku położeniem obszaru objętego planem na terenie w większości zainwestowanym i znajdującym się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, obszar ten jest częściowo zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną, a zapisy planu zabezpieczają również rozwój na tym terenie sieci sanitarnej, której dotychczas jest brak. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez istniejącą sieć wodociągową, która gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa

o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustalonym terminie wpłynęły trzy wnioski od osób fizycznych, w tym jeden wycofujący wniosek pierwotny złożony przed etapem składania wniosków, które zostały w całości uwzględnione.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych pozytywnych opinii i uzgodnień projektu planu, Wójt gminy Sławno w dniu 15 listopada 2019 r. zawiadomił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko w dniach od 25 listopada 2019 r. do 16 grudnia 2019 r., zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami odbędzie się w dniu 05 grudnia 2019 r. (czwartek) w siedzibie Ochotniczej Straży Pożarnej w Starym Krakowie 35a o godz. 15<sup>30</sup>. Wójt Gminy Sławno przyjmował również wszelkie uwagi dotyczące rozwiązań planistycznych do planu oraz ewentualne uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do dnia 10 stycznia 2020 r.

Do przedstawionego projektu wniesiono dwie uwagi złożone podczas dyskusji publicznej ustnie do protokołu oraz jedną czteroaspektową uwagę na piśmie do projektu planu, w trakcie składania uwag jednego właściciela z części terenu objętego planem. Większość uwag Wójt Gminy Sławno rozstrzygnął pozytywnie za wyjątkiem jednej, której uwzględnienie skutkowałoby niezgodnością z obowiązującymi przepisami.

W wyniku rozstrzygnięcia uwag oraz wprowadzenia niezbędnych zmian do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) ponowiono uzgodnienia z organami w niezbędnym zakresie oraz ponownie wyłożono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Stary Kraków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 20 kwietnia 2020 r. do 11 maja 2020 r.

Szerokie uzasadnienie odmowy uwzględnienia uwag zamieszczono w treści „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu mpzp.”

## **II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:**

- 1) ważony był interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez analizę stanu władania oraz wprowadzenie ustaleń zgodnych z wnioskami o przystąpieniu do sporządzenia planu;
- 2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium, ekofizjografii oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

## **III. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:**

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem, znajdujący się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, jest skomunikowany z pozostałą częścią miejscowości; realizacja ustaleń planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice obecnej struktury, a co za tym idzie konieczności budowy dużej ilości nowej infrastruktury komunikacyjnej;

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – miejscowość Stary Kraków, który obejmuje obszar objęty planem połączone jest z innymi miejscowościami, tj. Sławnem i Rusinowem komunikacją autobusową PKS (komunikacja publiczna).
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ustaleniach planu uwzględniono potrzeby pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar objęty planem położony jest w granicach istniejącej struktury osadniczej i nie prowadzi do rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza jej granice; główną zmianą w zakresie lokalnym będzie zwiększenie intensywności istniejącej zabudowy, jednak nie wykroczy ona poza strukturę osadniczą wyznaczoną zgodnie z kierunkami przyjętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Sławno.

#### **IV. Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Gmina Sławno posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32, na podstawie której Rada Gminy Sławno podjęła Uchwałę Nr ..... z dnia ..... r. w sprawie oceny aktualności studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Sławno obowiązujących na obszarze gminy, w której między innymi określono program i terminy opracowania nowych planów i zmian planów obecnie obowiązujących.

Nadmienia się również, że obszar objęty niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został wskazany do opracowania, a jego opracowanie jest zasadne ze względu na występujące w tym rejonie problemy związane kształtowaniem w sposób kontrolowany zabudowy i zagospodarowania terenów zapewniających poprawę standardów i warunków życia mieszkańców w zabudowie istniejącej, a także właściwej obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru w zachowaniem i ochroną walorów kulturowych, krajobrazowych oraz przyrodniczych miejscowości.

Skala wprowadzonych zmian wynika z obecnych potrzeb gminy i użytkowników terenu.

Zaktualizowane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sławno, przyjęte uchwałą Nr XLIX/436/2014 Rady Gminy Sławno z dnia 29 września 2014 r. Wskazuje na jego wytyczne, które "mają charakter bardzo zgeneralizowany i dlatego dopuszcza się uszczegółowienie przeznaczenia terenów ( funkcji ) na etapie opracowania planu miejscowego pod warunkiem spełnienia zakazów, nakazów określonych w uwarunkowaniach i kierunkach branżowych.

W każdej wsi wykazano funkcje dominujące, co nie wyklucza innych, uzupełniających funkcji takich jak mieszkalnictwo, usługi i działalność gospodarcza.

*Dla każdej wsi określono również docelowe rozwiązanie infrastruktury technicznej, co nie oznacza, że nie można zastosować rozwiązań etapowych lub dokonać innej zasady podłączenia. Istotne jest doprowadzenie określonego czynnika, a przedstawiona zasada rozwiązania technicznego na etapie studium jest najkorzystniejsza tylko w okresie tworzenia studium" (str. 27).*

(...)

*"7. Część obiektów związanych z działaniem infrastruktury technicznej (przepompownie, hydrofornie, trafostacje, stacje redukcyjne gazu, ujęcia wody itp.) oraz inne pojedyncze budowle ze względów technicznych nie zostały zaznaczone na planszy - rysunek studium. Mogą jednak być lokalizowane na trasach przebiegu infrastruktury technicznej i w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę. (str. 29).*

(...)

*"10. W ramach terenów zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej o charakterze usługowym lub rzemieślniczym. Rodzaj działalności gospodarczej nie może powodować uciążliwości dla otoczenia poprzez przekroczenie poza terenem działki dopuszczalnych wielkości określonych w przepisach odrębnych.*

**11. Jeżeli użyto kilka symboli funkcji dla jednego obszaru to znaczy, że są one równorzędne. Oprócz oznaczonej funkcji ( lub kilku ) można zlokalizować inne ale jako dodatkowe, które określone zostaną na etapie planu i nie kolidują z funkcją podstawową**". (str. 29).

(...)

"13. W obrębie wsi dominujące są wszelkie działania związane z gospodarką rolną (zamieszkanie rolników , produkcja, hodowla, przetwórstwo i handel ). Wszystkie inne funkcje należy traktować jako dopuszczalne i podporządkowane funkcji dominującej w każdym zakresie zgodnym z prawem ( np. hałas, zapach ).

W przypadku zabudowy mieszkaniowej nie związanej z zabudową zagrodową należy uwzględnić, że na tym terenie obowiązują normy odnoszące się do zabudowy zagrodowej. (str. 29).

#### **D.5. STARY KRAKÓW (s.61)**

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów.

1) funkcja dominująca: rolnictwo, mieszkalnictwo, działalność gospodarcza, agroturystyka, rekreacja indywidualna.

2. Zakres zmian: adaptacja, modernizacja i rozbudowa zainwestowania; budowa nowych inwestycji.

Najbardziej zalecanym kierunkiem zainwestowania we wsi Stary Kraków jest "Wypełnienie zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania i w bezpośrednim sąsiedztwie". W związku z powyższym planowana forma zagospodarowania terenu jest więc niesprzeczna z obecnie obowiązującym studium.

#### **V. Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy plan sporządzany jest głównie na gruntach osób fizycznych, spółek handlowych, kościołów i związków wyznaniowych oraz na gruntach Gminy Sławno i powiatu Sławno, a także Skarbu Państwa.

W planie utrzymuje się istniejące ciągi dróg publicznych i budowę nowych, w związku z tym realizacja ustaleń planu nie niesie ze sobą konieczności finansowania dużej ilości inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Realizacja ustaleń planu może również przynieść wieloletni dochód w postaci podatku od budynków (ich wysokość uzależniona od funkcji) realizowanych w ramach planowanej inwestycji. Jednakże biorąc pod uwagę iż wprowadzone ustalenia planu, polegające na zmianie dotychczasowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru Starego Krakowa stanowią niewielką zmianę do istniejącego zainwestowania, dlatego też wpływ wprowadzonych ustaleń nie będzie miał większego wpływu na finanse gminy.